

## Årsrapport for 2024/25

---

J. P. THOMSEN HUSE A/S  
Ejbyvej 71D, 4623 Lille Skensved  
CVR-nr. 30 77 30 12

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 13. august 2025

---

Kirsten Johanne Thomsen  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for J. P. THOMSEN HUSE A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 13. august 2025

### Direktion

Kirsten Johanne Thomsen  
direktør

### Bestyrelse

Kirsten Johanne Thomsen

Astrid Viola Kallmeyer

Johanne Vanille Kallmeyer

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

**Til kapitalejeren i J. P. THOMSEN HUSE A/S**

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for J. P. THOMSEN HUSE A/S for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 13. august 2025

Lokal Revision  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 41 94 36 61

Mikkel Thomsen  
Statsautoriseret Revisor  
mne34535

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

J. P. THOMSEN HUSE A/S  
Ejbyvej 71D  
4623 Lille Skensved

CVR-nr.: 30 77 30 12

Regnskabsperiode: 1. juli 2024 - 30. juni 2025

Stiftet: 15. marts 1971

Hjemsted: Køge

### Bestyrelse

Kirsten Johanne Thomsen  
Astrid Viola Kallmeyer  
Johanne Vanille Kallmeyer

### Direktion

Kirsten Johanne Thomsen, direktør

### Revisor

Lokal Revision  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
Bag Elefanterne 1  
1799 København V

### Pengeinstitut

Jyske Bank  
Gl. Torv 5  
4200 Slagelse

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive virksomhed med kapitalinvestering og boligudlejning, samt enhver virksomhed i hermed stående forbindelse

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2024/25 udviser et underskud på kr. 2.458.346, og selskabets balance pr. 30. juni 2025 udviser en egenkapital på kr. 40.679.053.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for J. P. THOMSEN HUSE A/S for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024/25 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og pantebreve samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### ***Investeringsjendomme***

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

## Anvendt regnskabspraksis

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2025 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 5 - 5,5 %, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid på 2,25 % korrigeret for risikotillæg.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver**

Andre værdipapirer, der omfatter pantebreve, der af ledelsen forventes beholdt til udløb, måles til amortiseret kostpris. Ved amortiseret kostpris for disse pantebreve forstås pantebrevenes resttilgodehavende optaget til en kurs, der beregnes som kursværdien (dagsprisen) ved anskaffelsen med et tidsmæssigt beregnet tillæg/fradrag af forskellen mellem denne kurs og indfrielseskurs.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. juli 2024 - 30. juni 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/2025</u> kr.	<u>2023/2024</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-10.936</b>	<b>308.575</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-377.198</u>	<u>-320.006</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-388.134</b>	<b>-11.431</b>
Finansielle indtægter	2	1.461.011	11.510.230
Finansielle omkostninger	3	<u>-4.216.371</u>	<u>-462.684</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-3.143.494</b>	<b>11.036.115</b>
Skat af årets resultat	4	<u>685.148</u>	<u>-2.414.310</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-2.458.346</u></b>	<b><u>8.621.805</u></b>
Foreslået udbytte		67.500	61.000
Overført resultat		<u>-2.525.846</u>	<u>8.560.805</u>
		<b><u>-2.458.346</u></b>	<b><u>8.621.805</u></b>

Balance pr. 30. juni 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		1.204.103	1.204.103
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>1.204.103</b>	<b>1.204.103</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		3.609.075	3.839.767
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>3.609.075</b>	<b>3.839.767</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.813.178</b>	<b>5.043.870</b>
Andre tilgodehavender		234.118	846.923
Udskudt skatteaktiv		694.894	0
Selskabsskat		539.408	671.774
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.468.420</b>	<b>1.518.697</b>
Værdipapirer		39.489.502	42.898.194
<b>Værdipapirer</b>		<b>39.489.502</b>	<b>42.898.194</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>571.199</b>	<b>12.604.088</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>41.529.121</b>	<b>57.020.979</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>46.342.299</b>	<b>62.064.849</b>

Balance pr. 30. juni 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		40.111.553	42.637.399
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>67.500</u>	<u>61.000</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>40.679.053</u></b>	<b><u>43.198.399</u></b>
Selskabsskat		0	1.701.548
Deposita		<u>20.400</u>	<u>20.400</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>20.400</u></b>	<b><u>1.721.948</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		37.500	31.250
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		5.573.530	17.091.250
Anden gæld		18.492	17.202
Periodeafgrænsningsposter		<u>13.324</u>	<u>4.800</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>5.642.846</u></b>	<b><u>17.144.502</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>5.663.246</u></b>	<b><u>18.866.450</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u><u>46.342.299</u></u></b>	<b><u><u>62.064.849</u></u></b>

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2024	500.000	42.637.399	61.000	43.198.399
Betalt ordinært udbytte	0	0	-61.000	-61.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-2.525.846</u>	<u>67.500</u>	<u>-2.458.346</u>
<b>Egenkapital 30. juni 2025</b>	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>40.111.553</u></b>	<b><u>67.500</u></b>	<b><u>40.679.053</u></b>

## Noter

	<u>2024/2025</u>	<u>2023/2024</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	370.812	314.165
Andre omkostninger til social sikring	<u>6.386</u>	<u>5.841</u>
	<u><b>377.198</b></u>	<u><b>320.006</b></u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	<u>1.461.011</u>	<u>11.510.230</u>
	<u><b>1.461.011</b></u>	<u><b>11.510.230</b></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>4.216.371</u>	<u>462.684</u>
	<u><b>4.216.371</b></u>	<u><b>462.684</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	2.284.854
Årets udskudte skat	-694.894	105.678
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>9.746</u>	<u>23.778</u>
	<u><b>-685.148</b></u>	<u><b>2.414.310</b></u>
<b>5 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2024		<u>1.204.103</u>
Kostpris 30. juni 2025		<u>1.204.103</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025</b>		<u><b>1.204.103</b></u>



## 5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at være på niveau med indeværende år, når der tages højde for den forventede pristalsudvikling. Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 5 - 6 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 5 - 6 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme på Sjælland.